PERBADANAN KEMAJUAN NEGERI PAHANG & SATU LAGI

lwn.

CEMBUNG MAJU RAYA SDN BHD & SATU LAGI

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUANTAN
MARIANA YAHYA H
[SAMAN PEMULA NO: 24NCVC-126-4-2013]
15 JANUARI 2014

UNDANG-UNDANG TANAH: *Pindah milik - Tanah ladang - Kanun Tanah Negara, s. 214A - Kegagalan mendapat kelulusan Lembaga Tanah Ladang - Sama ada transaksi jualan bertentangan dengan peruntukan s. 214A - Kegagalan membayar baki harga belian - Sama ada permohonan untuk kelulusan lembaga hanya boleh dibuat setelah baki harga belian dibayar - Obligasi pihak-pihak di bawah perjanjian - Sama ada disempurnakan*

PROSEDUR SIVIL: *Res judicata - Isu-isu sama dibangkitkan dalam tindakan terdahulu - Permohonan untuk mengenepikan perintah terdahulu - Sama ada isu dan merit kes telah diputuskan oleh mahkamah*

Pihak-pihak dalam permohonan ini telah memasuki beberapa perjanjian berkenaan pembelian tanah-tanah pertanian. Melalui Guaman Sivil No. 22-32-2007, defendan kedua telah memfailkan satu permohonan di bawah A. 14A Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('A. 14A') dan memohon; antara lain, jumlah baki harga belian dan faedah yang perlu dibayar oleh plaintif-plaintif kepada defendan kedua. Pada 1 Disember 2011, Mahkamah Tinggi telah membenarkan permohonan defendan kedua di mana baki harga belian perlu ditaksir oleh Timbalan Pendaftar. Rayuan plaintif-plaintif ke Mahkamah Rayuan telah ditolak. Menyedari bahawa keseluruhan transaksi terdahulu adalah bertentangan dengan s. 214A Kanun Tanah Negara ('KTN'), plaintif-plaintif memfailkan satu permohonan untuk mengenepikan perintah bertarikh 1 Disember 2011 tetapi permohonan tersebut ditolak oleh mahkamah. Melalui saman pemula di sini, plaintif-plaintif memohon, antara lain, supaya mahkamah mengenepikan perintah bertarikh 1 Disember 2011 tersebut atas alasan bahawa defendan telah gagal untuk mendapatkan kelulusan Lembaga Tanah Ladang untuk memindah milik hartanah-hartanah tersebut dan ini adalah bertentangan dengan s. 214A KTN. Dengan itu, dihujahkan bahawa perintah bertarikh 1 Disember 2011 adalah tidak sah dan terbatal di sisi undang-undang. Defendan pula menghujah, antara

lain, bahawa (i) prinsip *res judicata* terpakai kerana isu-isu yang sama seperti dalam Guaman Sivil No. 22-32-2007 telah dibangkitkan semula dalam tindakan ini; dan (ii) permohonan untuk kelulusan daripada Lembaga Tanah Ladang hanya boleh dibuat setelah baki harga belian dibayar oleh pihak plaintif.

Diputuskan (menolak permohonan plaintif-plaintif dengan kos):

(1) Kedua-dua pihak masih belum menyempurnakan obligasi perjanjian-perjanjian sepenuhnya disebabkan kegagalan plaintif-plaintif membayar baki harga belian tanah-tanah tersebut. Keperluan di bawah s. 214A KTN pada tahap ini masih belum timbul lagi dan tidak menjadi isu dalam permohonan defendan kedua di bawah A. 14A dalam Guaman Sivil No. 22-32-2007. Maka, perintah bertarikh 1 Disember 2011 adalah sah dan tidak bertentangan dengan mana-mana undang-undang. Afidavit pihak plaintif tidak menyatakan bahawa tanah-tanah tersebut telah gagal dipindah milik kepada plaintif-plaintif kerana tiada kelulusan diperolehi daripada Lembaga Tanah Ladang menurut s. 214A KTN. Ia hanya akan menjadi tidak sah apabila Lembaga enggan meluluskan penjualan tanah-tanah tersebut apabila permohonan telah dibuat. (perenggan 34 & 36)

(2) Berdasarkan kes *Vellasamy Pennusamy & Ors v. Gurbachan Singh Bagawan Singh & Anor*, terdapat empat langkah yang perlu ditentukan dalam mendapat kelulusan Lembaga Tanah Ladang, iaitu: (i) pihak-pihak perlu memasuki satu perjanjian jual beli; (ii) apabila pihak-pihak telah menyempurnakan segala obligasi bersama di bawah kontrak, maka mereka bersedia untuk memindah milik hartanah itu; (iii) pada masa inilah pihak-pihak akan memohon untuk kebenaran statutori; dan (iv) selepas memperolehi kebenaran statutori, tanah tersebut dipindah milik dan didaftarkan atas nama pembeli. Dalam kes ini, adalah jelas bahawa pihak-pihak baru berada di tahap kedua langkah pertama daripada empat langkah-langkah yang ditentukan dalam mendapat kelulusan Lembaga Tanah Ladang. (perenggan 35)

(3) Prinsip *res judicata* terpakai apabila isu dan merit kes dalam Guaman Sivil No. 22-32-2007 telah pun diputuskan oleh mahkamah ini dan disahkan oleh Mahkamah Rayuan. Isu berkenaan keperluan atau kegagalan s. 214A KTN dalam kes 22-32-2007 tidak timbul sama sekali. Permohonan untuk

mengenepikan perintah bertarikh 1 Disember 2011 yang sama telah difailkan oleh plaintif-plaintif melalui kes 22-32-2007 di mana perkara mengenai s. 214A KTN telah dibangkitkan dan diputuskan dan keputusan tersebut tidak dirayu oleh plaintif-plaintif (*Tara Rajaratnam v. Datuk Jaginder Singh & Ors*; diikuti). Berdasarkan perintah bertarikh 1 Disember 2011, defendan kedua hendaklah meneruskan dengan pendengaran taksiran ganti rugi di hadapan Timbalan Pendaftar. (perenggan 37 & 38)

Kes-kes yang dirujuk:

Asia Commercial Finance (M) Berhad v. Kawal Teliti Sdn Bhd [1995] 3 CLJ 783 SC ***(dirujuk)***

Badiaddin Mohd Mahidin & Anor v. Arab Malaysian Finance Bhd [1998] 2 CLJ 75 FC ***(dirujuk)***

Bertam Consolidated Rubber Co Ltd v. The Collector of Land Revenue Province Wellesley North Butterworth [1984] 1 CLJ 69; [1984] 1 CLJ (Rep) 78 FC ***(dirujuk)***

Carl-Zeiss-Stiftung v. Rayner And Keeler Ltd & Ors [1966] 2 All ER 536 ***(dirujuk)***

Eu Finance Berhad v. Lim Yoke Foo [1982] 1 LNS 21 FC ***(dirujuk)***

Kumpulan Sua Betong Sdn Bhd v. Ezan Sdn Bhd & Anor [1993] 3 CLJ 337 SC ***(dirujuk)***

Lee Gee Pheng v. RHB Bank Bhd [2003] 4 CLJ 639 CA ***(dirujuk)***

Rengamah Rengasamy v. Tai Yoke Lai & Anor [1998] 1 CLJ 987 HC ***(dirujuk)***

Tara Rajaratnam v. Datuk Jaginder Singh & Ors [1980] 1 LNS 131 FC ***(diikuti)***

Tong Lee Hwa & Anor v. Lee Yoke San [1978] 1 LNS 218 FC ***(dirujuk)***

United Malayan Banking Corp Bhd v. Syarikat Perumahan Lunas Sdn Bhd [1988] 1 LNS 143 HC ***(dirujuk)***

Vellasamy Pennusamy & Ors v. Gurbachan Singh Bagawan Singh & Anor [2012] 2 CLJ 712 CA ***(diikuti)***

Perundangan yang dirujuk:

National Land Code, s. 214A(1), (4), (11)
Rules of Court 2012, O. 5 r. 3
Rules of the High Court 1980, O. 14A

Bagi pihak plaintif-plaintif - Vignesh Kumar Krishnasamy (Nurul Husna Harun bersamanya); T/n Balendran Chong

Bagi pihak defendan kedua - Norizawati Md Noor; T/n Lee Fook Leong & Co

Dilaporkan oleh Kumitha Abd Majid

A

PENGHAKIMAN

Mariana Yahya H:

Pendahuluan

B **[1]** Plaintif-plaintif memfailkan permohonan saman pemula di sini memohon perintah-perintah seperti berikut:

(a) Bahawa prosiding taksiran gantirugi dalam tindakan Mahkamah Tinggi Kuantan Guaman Sivil No: 22-32-2007 berdasarkan
C perintah bertarikh 1 Disember 2011 di hadapan pendaftar digantung sehingga permohonan plaintif-plaintif ini diputuskan;

(b) Deklarasi bahawa perintah mahkamah bertarikh 1 Disember 2011 dalam Guaman Sivil No: 22-32-2007 adalah tidak sah, dibatalkan dan diketepikan;
D

(c) Defendan kedua membayar kembali jumlah RM29,043,836.31 yang telah dibayar oleh plaintif-plaintif menurut perjanjian-perjanjian berikut:

E (i) Perjanjian jual beli bertarikh 29 Oktober 1997 berserta perjanjian tambahan bertarikh 28 Ogos 1998,

(ii) Perjanjian sub-sale bertarikh 25 September 1998 berserta deed of assignment bertarikh 25 September 1998;

F (d) Defendan kedua membayar faedah atas jumlah RM29,043,836.31 pada kadar 4% dari tarikh 16 Mei 2000 sehingga penyelesaian penuh;

(e) Kos tindakan ini ditanggung oleh defendan kedua; dan

G (f) Apa-apa perintah lain yang mahkamah fikirkan sesuai dan patut.

[2] Plaintif-plaintif melalui afidavit Mohd Hanafiah bin Ab Aziz yang diikrar pada 12 April 2013 menyatakan fakta kes seperti berikut iaitu pada 7 November 1997, Pasdec Corporation Sdn
H Bhd pada ketika itu telah meluluskan kertas cadangan untuk memajukan tanah seluas 316 ekar di Senai, Johor secara usahasama dengan defendan pertama dengan pegangan ekuiti 51:49. Plaintif kedua yang bernaung di bawah plaintif pertama dipertanggungjawabkan untuk menjalankan projek pembangunan di
I atas hartanah-hartanah tersebut. Pada 29 Oktober 1997 melalui perjanjian jual beli di antara defendan pertama dan defendan kedua, defendan pertama bersetuju membeli dan defendan kedua

bersetuju menjual tanah-tanah tersebut dengan syarat dan terma yang terkandung di dalam perjanjian jual beli tersebut. Melalui perjanjian tambahan bertarikh 28 Ogos 1998 defendan pertama dan kedua bersetuju untuk meminda dan mengubah terma dalam perjanjian jual beli tersebut.

[3] Pada 25 September 1998, satu perjanjian di antara plaintif kedua dengan defendan pertama telah dimasuki di antara kedua-duanya di mana defendan pertama telah menyerahkan kesemua hak milik, hak dan kepentingan dalam perjanjian jual beli bertarikh 29 Oktober 1997 kepada plaintif kedua sebagai balasan dan atas syarat dan terma yang terkandung di dalam perjanjian sub-sale bertarikh 25 September 1998 tersebut. Pada 25 September 1998 juga satu perjanjian penyerahan hak dibuat di antara defendan pertama dengan plaintif kedua di mana defendan pertama menyerahkan kesemua hak, milikan dan kepentingannya di dalam perjanjian jual beli termasuk semua estet, hak, hakmilik dan kepentingannya atas hartanah-hartanah tersebut.

[4] Menurut perjanjian sub-sale, perjanjian penyerahan hak dan dengan persetujuan defendan kedua, plaintif-plaintif telah membayar kepada defendan-defendan sekitar jumlah RM29,043,836.31 sebagai pembayaran yang perlu dibayar kepada defendan-defendan menurut perjanjian-perjanjian tersebut. Plaintif pertama dan kedua telah berunding dengan Pasdec Holding Bhd untuk mengambil alih projek pembangunan dan hartanah-hartanah tersebut yang masih belum lagi diputuskan. Terdapat masalah dalam transaksi jual beli dan menyebabkan plaintif-plaintif tidak dapat meneruskan perlaksanaan perjanjian jual beli tersebut atas alasan-alasan berikut:

(i) Transaksi terdahulu tidak menepati peruntukan s. 214A Kanun Tanah Negara;

(ii) Pelaksanaan spesifik yang diberikan oleh mahkamah ini melalui Guaman Sivil No 22-32-2007 adalah bertentangan dengan undang-undang;

(iii) Semasa perjanjian-perjanjian tersebut disediakan keperluan s. 214A KTN tidak disertakan dengan perjanjian-perjanjian tersebut;

(iv) Terdapatnya rundingan terdahulu untuk penyelesaian yang terkumpul di dalam perjanjian baru yang tidak dipenuhi oleh pihak-pihak. Plaintif pertama juga dalam penstrukturan semula hutang-hutang; dan

(v) "Irrevocable Power of Attorney" juga telah diberikan oleh defendan kedua kepada defendan pertama semasa perjanjian jual beli bertarikh 29 Oktober 1997 dimasuki di antara kedua-dua pihak. Oleh yang demikian defendan kedua tidak lagi mempunyai sebarang kuasa untuk menguruskan hartanah-hartanah tersebut dan "Irrevocable Power of Attorney" juga masih belum dibatalkan.

Tindakan Guaman Sivil No: 22-32-2007 Di Mahkamah Tinggi Kuantan

[5] Plaintif-plaintif di sini telah memfailkan tindakan Guaman Sivil No: 22-32-2007 di mana defendan kedua telahpun memfailkan satu permohonan di bawah A. 14A Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 yang memohon perintah-perintah seperti berikut:

(a) Defendan kedua melaksanakan secara spesifik perjanjian jual beli bertarikh 29 Oktober 1997 berserta perjanjian tambahan bertarikh 28 Ogos 1998 yang dibuat di antara defendan kedua dengan defendan pertama melalui perjanjian penyerahan hak bertarikh 25 September 1998 yang telah menyerahkan hak milikan dan kepentingan dalam perjanjian jual beli dan perjanjian tambahan tersebut;

(b) Bagi pelaksanaan spesifik perjanjian jual beli dan perjanjian tambahan berkenaan;

(i) Jumlah baki harga pembelian dan faedah yang kena dibayar oleh plaintif-plaintif kepada defendan kedua;

(ii) Cara untuk pembayaran baki harga pembelian yang ditetapkan seperti di perenggan (i) di atas;

(iii) Perkara lain yang perlu untuk pelaksanaan spesifik perjanjian jual beli dan perjanjian tambahan tersebut; dan

(iv) Relif-relif selanjutnya yang sesuai dan sepatutnya.

[6] Pada 1 Disember 2011, Mahkamah Tinggi Kuantan telah membenarkan permohonan defendan kedua di atas dengan perintah-perintah seperti berikut:

(a) Jumlah yang perlu dibayar oleh plaintif-plaintif dan defendan-defendan menurut perjanjian-perjanjian berdasarkan pada pendengaran taksiran atas jumlah-jumlah yang dituntut;

(b) Faedah yang perlu dibayar oleh plaintif kepada defendan kedua setakat pada tempoh yang dipersetujui oleh kedua-dua pihak atau bagi tempoh keingkaran yang sekiranya dilakukan oleh defendan-defendan.

(c) Kos tindakan dan kos permohonan dibayar oleh defendan-defendan kepada plaintif sama ada dipersetujui atau ditaksirkan.

(d) Pihak-pihak dalam tindakan ini dibenarkan untuk memohon relif yang selanjutnya.

[7] Plaintif-plaintif telah membuat rayuan terhadap keputusan Mahkamah Tinggi Kuantan yang membenarkan permohonan defendan kedua di bawah A. 14A dan pada 24 Mei 2012 Mahkamah Rayuan telah menolak rayuan plaintif-plaintif tersebut. Setelah rayuan selesai, plaintif-plaintif menyatakan mereka hanya menyedari bahawa keseluruhan transaksi terdahulu adalah bertentangan dengan s. 214A Kanun Tanah Negara. Plaintif-plaintif kemudiannya memfailkan permohonan di Mahkamah Tinggi Kuantan di dalam Guaman Sivil No: 22-32-2007 untuk mengenepikan perintah bertarikh 1 Disember 2011 tersebut dan pada 5 Mac 2013 permohonan yang sama telah ditolak oleh mahkamah dengan alasan permohonan yang sama tidak boleh difailkan di dalam guaman tersebut dan hendaklah difailkan melalui suatu tindakan baru.

Tindakan Sekarang Iaitu Saman Pemula 24NCVC-126-4-2012

[8] Lanjutan dari penolakan permohonan untuk mengenepikan penghakiman bertarikh 1 Disember 2011 di dalam Guaman Sivil No: 22-32-2007, plaintif-plaintif di sini memfailkan suatu tindakan baru dengan memfailkan permohonan dalam tindakan ini untuk mengenepikan perintah bertarikh 1 Disember 2011 tersebut. Antara alasan bahawa transaksi terdahulu adalah bertentangan dengan s. 214A Kanun Tanah Negara ialah defendan-defendan perlu mendapatkan kelulusan Lembaga Tanah Ladang terlebih dahulu sebelum hartanah-hartanah tersebut dipindah hak atau dilepaskan dengan apa-apa cara sekalipun. Defendan kedua sebagai tuan tanah telah gagal mengemukakan permohonan mendapatkan sijil kebenaran kepada Setiausaha Lembaga Tanah Ladang. Kegagalan tersebut menjadikan perintah bertarikh 1 Disember 2012 adalah tidak sah dan batal di sisi undang-undang.

[9] Plaintif-plaintif juga menyatakan mereka percaya bahawa perintah bertarikh 1 Disember 2011 yang diberikan adalah atas satu kesilapan dan terlepas pandang oleh kedua-dua pihak. Perintah tersebut telah tersalah diberikan. Maka itu mahkamah ini tiada bidang kuasa untuk memberikan perintah tersebut sedari awalnya. Oleh yang demikian mahkamah juga mempunyai bidang kuasa untuk mengenepikan perintah berkenaan. Plaintif-plaintif juga memohon agar prosiding taksiran gantirugi yang diperintahkan di dalam perintah bertarikh 1 Disember 2011 juga digantung sehingga pendengaran permohonan untuk mengenepikan perintah bertarikh 1 Disember 2011 didengar dan diputuskan terlebih dahulu. Mahkamah juga tidak boleh menguatkuasakan perintah bertarikh 1 Disember 2011 kerana ianya bertentangan dengan s. 214A Kanun Tanah Negara. Plaintif-plaintif menyatakan perintah bertarikh 1 Disember 2011 adalah berkaitan pelaksanaan spesifik tetapi perintah meterai tidak menyebut akan perintah pelaksanaan spesifik berkenaan meskipun ianya dinyatakan di dalam deraf perintah yang diperbetulkan oleh peguamcara plaintif-plaintif.

Hujahan Peguamcara Plaintif-Plaintif

[10] Plaintif-plaintif membangkitkan tiga isu iaitu:

(i) Tiada kelulusan didapati dari Estate Land Board untuk pindahmilik hartanah-hartanah di bawah s. 214A KTN;

(ii) Perintah mahkamah bertarikh 1 Disember 2011 hendaklah diketepikan kerana transaksi jual beli adalah bertentangan dengan undang-undang; dan

(iii) Permohonan saman pemula yang difailkan adalah satu tindakan baru dan prinsip *res judicata* tidak terpakai.

Isu Tiada Kelulusan Didapati Dari Estate Land Board Untuk Pindah Milik Hartanah-hartanah Di Bawah s. 214A KTN

[11] Kategori penggunaan tanah-tanah di dalam perjanjian jual beli adalah tanah pertanian dan oleh yang demikian ianya tertakluk kepada definisi "Estate Land" menurut s. 214A (11) KTN:

> s. 214A(11)
>
> For the purpose of this Act "estate land" means an agriculture land held under one or more than one title the area or aggregate area of which is not less than 40 hectares and the alienated lands constituting such area are contiguous.

[12] Keluasan tanah-tanah adalah melebihi 40 hektar dan menurut s. 214A KTN, defendan kedua sebagai tuan punya gagal memohon kelulusan daripada Estate Land Board sebelum pindah milik boleh dilakukan menurut ss. 214A(1) dan (4). Oleh itu, perintah bertarikh 1 Disember 2011 dibuat di luar bidang kuasa dan ianya tidak sah dan pelaksanaan spesifik tidak boleh dikuatkuasa. Bagi menyokong hujahan plaintif-plaintif, kes-kes *Kumpulan Sua Betong Sdn Bhd v. Ezan Sdn Bhd & Anor* [1993] 3 CLJ 337 SC, *Vellasamy Pennusamy & Ors v. Gurbachan Singh Bagawan Singh & Anor* [2012] 2 CLJ 712 CA dan *Bertam Consolidated Rubber Co Ltd v. The Collector of Land Revenue Province Wellesley North Butterworth* [1984] 1 CLJ 69; [1984] 1 CLJ (Rep) 78; [1984] 1 MLJ 164 FC. Plaintif-plaintif berhujah bahawa kl. 7 perjanjian tambahan bertarikh 28 Ogos 1998 adalah suatu klausa umum dan tidak cukup untuk memenuhi keperluan s. 214A KTN. Kelulusan daripada Estate Land Board adalah mandatori dan ianya perlu diperolehi terlebih dahulu sebelum apa-apa hartanah dipindahmilik.

Isu Perintah Mahkamah Bertarikh 1 Disember 2011 Hendaklah Diketepikan Kerana Transaksi Jual Beli Adalah Bertentangan Dengan Undang-undang

[13] Kegagalan defendan kedua mendapatkan kelulusan daripada Estate Land Board menyebabkan hartanah-hartanah tersebut tidak boleh dipindah milik. Perintah bertarikh 1 Disember 2011 perlu diketepikan kerana mahkamah tidak mempunyai kuasa untuk berbuat demikian. Kes *Eu Finance Berhad v. Lim Yoke Foo* [1982] 1 LNS 21; [1982] 2 MLJ 37 dan *United Malayan Banking Corp Bhd v. Syarikat Perumahan Lunas Sdn Bhd* [1988] 1 LNS 143; [1988] 1 MLJ 546 berhubung dengan bidang kuasa mahkamah mengenepikan perintah yang dikeluarkannya sendiri.

[14] Perintah yang tidak sah boleh diketepikan tanpa perlu memfailkan sebarang rayuan. Kes *Lee Gee Pheng v. RHB Bank Bhd* [2003] 4 CLJ 639; [2004] 1 MLJ 618 dirujuk untuk menunjukkan terdapatnya pengecualian kepada prinsip umum mengenai mengenepikan suatu perintah mahkamah yang telah dimeteraikan. Kes *Lee Gee Pheng* memberi garis panduan mengenai perintah muktamad boleh diketepikan tanpa perlu merayu iaitu; ms. 645 (CLJ); ms. 624 (MLJ):

(i) to correct errors in expression of the intention of the court (the slip rule) pursuant to O. 20 r .11 of the RHC;

(ii) where the order is made in the absence of a party at the hearing: O. 28 r. 4(1); O. 32 r. 6; O. 35 r. 2 of the RHC;

A (iii) where the order has been obtained in breach of natural justice; *Muniandy a/l Thamba Kaundan & Anor v. D & C Bank Bhd & Anor* [1996] 1 MLJ 374;

(iv) where the order contravenes a substantive statutory provision rendering it defective on grounds of illegality or lack of
B jurisdiction; and

(v) where the justice of the case requires the court to correct a serious defect in the order.

[15] Plaintiff-plaintif menyatakan pengecualian (iv) adalah terpakai
C di dalam kes plaintif-plaintif dan mahkamah boleh mengenepikan perintahnya sendiri.

[16] Plaintif-plaintif juga menyatakan pada masa perintah bertarikh 1 Disember 2011 diperolehi kedua-dua pihak atau mana-mana
D pihak tidak memaklumkan kepada mahkamah mengenai keperluan s. 214A KTN. Sekiranya perkara s. 214A KTN dimaklumkan kepada mahkamah, mahkamah pastinya tidak akan membenarkan perintah bertarikh 1 Disember 2011. Plaintif-plaintif juga menyatakan perkara s. 214A KTN juga tidak dibawa kepada
E pengetahuan Mahkamah Rayuan di peringkat rayuan dan berpendapat sekiranya Mahkamah Rayuan mengetahuinya Mahkamah Rayuan juga akan membenarkan rayuan plaintif-plaintif. Sekarang plaintif-plaintif menyatakan perintah bertarikh 1 Disember 2011 telah dibuat secara silap kerana mereka telah terlepas
F pandang mengenai s. 214A KTN oleh kedua-dua pihak. Kes *Badiaddin Mohd Mahidin & Anor v. Arab Malaysian Finance Bhd* [1998] 2 CLJ 75 FC dirujuk untuk menunjukkan seseorang yang menerima kesan dari suatu perintah mahkamah yang dibuktikan tidak sah dan tidak berkuasa membuat perintah tersebut berhak
G untuk memohon mengenepikan perintah tersebut secara *ex debito justitiae*.

[17] Plaintif-plaintif memfailkan tindakan baru untuk mengenepikan perintah bertarikh 1 Disember 2011 di bawah A. 5 k. 3 Kaedah-
H Kaedah Mahkamah 2012. Prinsip *res judicata* tidak terpakai di dalam kes ini dengan merujuk kepada keputusan kes *Carl-Zeiss-Stiftung v. Rayner And Keeler Ltd & Ors* [1966] 2 All ER 536, 565 bahawa estopel bermaksud kesemua merit kepada suatu kausa tindakan tersebut telah dilupuskan sama sekali yang mana ianya
I tidak akan berbangkit buat kali keduanya. Di dalam kes ini plaintif-plaintif berhujah prinsip estopel atau *res judicata* belum lagi berlaku kerana s. 214A KTN belum lagi ditentukan oleh mahkamah dan

belum lagi dilupuskan dan menjadikan Guaman Sivil No: 22-32-2007 belum lagi dimuktamadkan. Bagi menyokong hujahan tersebut kes *Tong Lee Hwa & Anor v. Lee Yoke San* [1978] 1 LNS 218; [1979] 1 MLJ 24 FC telah dirujuk mengenai perkara yang terjumlah kepada *res judicata* iaitu apabila penghakiman asal telah memutuskan isu yang dipertikaikan.

Hujahan Peguamcara Defendan-Defendan

[18] Defendan-defendan merujuk kepada perjanjian jual beli bertarikh 29 Oktober 1997 dan perjanjian tambahan bertarikh 28 Ogos 1998. Defendan-defendan menyatakan perjanjian jual beli bertarikh 29 Oktober 1997 tidak bertentangan dengan s. 214A KTN. Perintah bertarikh 1 Disember 2011 mungkin boleh dibatalkan sekiranya terdapat satu perintah deklarasi yang mengisytiharkan bahawa perjanjian jual beli dan perjanjian tambahan adalah terbatal atas apa jua alasan tetapi tiada permohonan sedemikian dibuat oleh plaintif-plaintif.

[19] Defendan-defendan tidak menafikan bahawa tanah-tanah yang terlibat di dalam perjanjian jual beli melibatkan tanah pertanian dan perlu mendapat kelulusan Lembaga Tanah Ladang sebelum ianya boleh dipindahmilik. Di dalam kes ini pihak-pihak masih belum membuat permohonan kepada Lembaga Tanah Ladang kerana defendan kedua masih belum menerima baki harga belian daripada pihak plaintif yang mana jumlah baki harga belian tersebut perlu ditaksir oleh Timbalan Pendaftar melalui permohonan defendan kedua (lampiran 60). Kes *Vellasamy Pennusamy & Ors v. Gurbachan Singh Bagawan Singh & Ors* [2012] 2 CLJ 712 di perenggan 387, 388 dan 389; [2010] 5 MLJ 437 CA di perenggan 434, 434 dan 435 mengenai s. 214A KTN seperti berikut:

> [433] A close scrutiny of s. 214A of the NLC reveals that it does not prohibit the making of contractual agreements of sale. What is required is this. That such sale, before they can be registered in the individual names of the buyers, have to obtain the statutory consent from the estate land board. Indeed this is true in respect of all sales that require some form of consent from some relevant authority.
>
> [434] The rigmarole to comply with the provisions of s. 214A of the NLC would be as follows. Firstly, the parties has to enter into a sale agreement. Secondly, when the parties have completed all the mutual obligations under the contract then they are ready to transfer the property. Thirdly, it is at this point of time, that the parties apply for the statutory consent, the land is duly

A transferred and registered in the name of the purchaser. However, a caveat must be incorporated. If and only if for some reason the statutory consent is refused, then the sale will fall through.

[435] Thus, as demonstrated it is quite wrong to make a sweeping statement that s. 214A of the NLC bars contracts for sale of an estate land.

[20] Di dalam kes ini, pihak-pihak hanya telah menandatangani perjanjian jual beli dan masih belum menyempurnakan kehendak perjanjian jual beli tersebut dan juga masih belum bersedia untuk memindah milik tanah-tanah tersebut kepada plaintif. Langkah kedua seperti yang diterangkan di dalam kes *Vellasamy Pennusamy & Ors v. Gurbachan Singh Bagawan Singh & Ors* belum lagi disempurnakan, maka kelulusan daripada Lembaga Tanah Ladang belum lagi diperlukan di peringkat ini. Oleh yang demikian perintah bertarikh 1 Disember 2011 tiada dalam apa jua cara sekalipun bertentangan dengan kehendak mana-mana undang-undang khususnya s. 214A KTN.

[21] Perintah bertarikh 1 Disember 2011 boleh dilaksanakan dengan pihak-pihak meneruskan taksiran bagi harga pembelian yang kena dibayar oleh plaintif di hadapan Timbalan Pendaftar sepertimana lampiran 60 Guaman Sivil No: 22-32-2007. Hanya setelah bayaran baki harga belian dibayar, pihak-pihak memohon kelulusan daripada Lembaga Tanah Ladang dan memindah milik tanah-tanah setelah kelulusan diperolehi. Kes *Vellasamy Pennusamy & Ors v. Gurbachan Singh Bagawan Singh & Ors* sekali dirujuk di perenggan [393] dan [394] (CLJ); perenggan [439] dan [440] (MLJ) yang menyatakan:

[439] The agreement, being a conditional agreement, was therefore not illegal, and could not be declared null and void. It would only become null and void if the estate land board refused approval of the sale of the land.

[440] Here, no application has been filed jointly between the owner and the sub-purchasers to the estate land board for approval. So, how could the conditional agreements between SPPKB and the sub-purchasers be held to be illegal and void?

[22] Defendan-defendan menyatakan kes *Kumpulan Sua Betong Sdn Bhd v. Ezan Sdn Bhd & Anor* [1993] 3 CLJ 337 yang dirujuk oleh plaintif menyatakan urusan pindah milik ditolak oleh Pendaftar Hakmilik Tanah kerana tiada kelulusan Lembaga Tanah Ladang disertakan semasa borang pindah milik diserahkan kepada

Pendaftar Hakmilik Tanah dan bukannya perjanjian jual beli dibatalkan dan dianggap tidak sah hanya kerana kelulusan Lembaga Tanah Ladang belum diperolehi.

[23] Defendan-defendan seterusnya berhujah bahawa lampiran 2 di dalam saman pemula ini bukanlah suatu tindakan baru dan prinsip *res judicata* terpakai. Tuntutan plaintif pertama di perenggan (b) hingga (d) lampiran 2 di dalam tindakan ini adalah mengulangi tuntutan plaintif di dalam lampiran 62 Guaman Sivil No:22-32-2007. Lampiran 62 permohonan plaintif pertama memohon deklarasi yang sama bahawa perintah bertarikh 1 Disember 2001 adalah tidak sah dan diketepikan telah juga ditolak oleh mahkamah ini pada 5 Mac 2013 dengan kos sebanyak RM3,500. Hujahan mengenai s. 214A KTN dengan otoriti-otoriti serta kes-kes yang dirujuk di sini juga telah dihujahkan di dalam pendengaran lampiran 62 tersebut. Mahkamah sebelum menolak permohonan lampiran 62 telah meneliti keseluruhan tuntutan di lampiran 62 tersebut dengan memberi pertimbangan sewajarnya mengenai perkara subjek yang dihujahkan kedua-dua pihak. Maka itu adalah tidak benar hujahan plaintif-plaintif bahawa s. 214A KTN belum lagi ditentukan, dilupuskan dan belum dimuktamadkan oleh mahkamah ini. Mahkamah telah menghakimi perkara subjek dan isu di dalam lampiran 62 di dalam Guaman Sivil No: 22-32-2007 dan plaintif di sini dihalang dari membuat litigasi atas perkara atau isu yang sama sekali lagi dan prinsip *res judicata* adalah terpakai. Sebagai menyokong hujahan mengenai *res judicata* ini kes-kes *Asia Commercial Finance (M) Berhad v. Kawal Teliti Sdn Bhd* [1995] 3 CLJ 783; [1995] 3 MLJ dirujuk yang memutuskan:

> Apabila sesuatu perkara di antara dua pihak telahpun dihakimi dan diputuskan oleh sesuatu Mahkamah yang mempunyai bidang kuasa yang kompeten, mereka dan privy mereka adalah tidak dibenarkan untuk membuat litigasi sekali lagi *res judicata* itu, kerana penghakiman itu menjadi kebenaran di antara pihak tersebut. Sebagai hasilnya, suatu "*estoppel per rem judicatum*" telah dibentuk. Plaintif sepatutnya merayu terhadap keputusan Lampiran 62 tersebut dan bukannya memfailkan tindakan baru di sini.

[24] Plaintif-plaintif didapati tidak berhujah langsung mengenai permohonan penggantungan prosiding taksiran ganti rugi dalam tindakan Guaman Sivil No: 22-32-2007 dan sengaja melengah-lengahkan pendengaran taksiran ganti rugi tersebut dengan memfailkan tindakan ini dan ianya memprejudiskan defendan kedua.

Keputusan Mahkamah

[25] Plaintif-plaintif membangkitkan dua isu di dalam tindakan ini iaitu:

(i) Perintah bertarikh 1 Disember 2002 hendaklah dibatalkan kerana mahkamah ini tidak mempunyai kuasa untuk membenarkannya kerana pihak defendan telah gagal mendapatkan kelulusan Lembaga Tanah Ladang bagi perjanjian jual beli bertarikh 29 Oktober 1997 dan ianya bertentangan dengan s. 214A KTN.

(ii) *Res judicata* tidak terpakai kerana lampiran 2 merupakan suatu tindakan baru "fresh action".

Isu Mengenai Perintah Bertarikh 1 Disember 2002 Hendaklah Dibatalkan Kerana Mahkamah Ini Tidak Mempunyai Kuasa Untuk Membenarkannya Kerana Pihak Defendan Telah Gagal Mendapatkan Kelulusan Lembaga Tanah Ladang Bagi Perjanjian Jual Beli Bertarikh 29 Oktober 1997 Dan Ianya Bertentangan Dengan s. 214A KTN

[26] Saya merujuk kepada permohonan defendan kedua di dalam kes 22-32-2007 yang merujuk kepada pelaksanaan perjanjian jual beli bertarikh 29 Oktober 1997 dan perjanjian tambahan bertarikh 28 Ogos 1998. Defendan kedua di dalam permohonan tersebut telahpun mengakui dan bersetuju dengan tuntutan plaintif untuk pelaksanaan spesifik perjanjian jual beli bertarikh 29 Oktober 1997 dan perjanjian tambahan bertarikh 28 Ogos 1998 dan berpendapat tindakan 22-32-2007 boleh diputuskan dengan penaksiran perjanjian jual beli dan perjanjian tambahan tersebut tanpa perbicaraan. Saya telah memutuskan isu yang dipohon melalui A. 14A tanpa perbicaraan dan membenarkan perintah-perintah yang dipohon oleh defendan kedua seperti di perenggan 6 di atas. Alasan yang saya nyatakan di dalam keputusan saya pada 22 Oktober 2013 bahawa perintah bertarikh 1 Disember 2011 adalah sah. Prinsip *res judicata* adalah terpakai dan peruntukan s. 214A KTN tidak terpakai pada peringkat kes plaintif yang belum menyelesaikan harga belian tanah-tanah. Keputusan saya bertarikh 1 Disember 2011 telahpun dikekalkan oleh Mahkamah Rayuan pada 24 Mei 2012.

[27] Plaintif-plaintif juga telah memfailkan permohonan yang sama di dalam kes 22-32-2007 untuk mengenepikan perintah bertarikh 1 Disember 2011 dan pada 5 Mac 2013 saya juga telah menolak permohonan plaintif-plaintif untuk mengenepikan perintah

bertarikh 1 Disember 2011 tersebut. Tiada rayuan dibuat terhadap keputusan yang diberikan pada 5 Mac 2013 tetapi sebaliknya plaintif-plaintif memilih untuk memfailkan tindakan saman pemula di sini. Plaintif-plaintif di dalam afidavitnya dan hujahan mereka memberi alasan untuk mengenepikan perintah bertarikh 1 Disember 2011 bahawa mereka telah terlepas pandang mengenai keperluan s. 214A KTN dan ianya telah tidak dibawa ke pengetahuan saya semasa pendengaran kes 22-32-2007 dan juga di hadapan Mahkamah Rayuan. Oleh yang demikian mendakwa bahawa perintah bertarikh 1 Disember 2011 adalah tidak sah kerana mahkamah tidak mempunyai kuasa untuk membuat perintah tersebut kerana ia bertentangan dengan undang-undang. Maka itu plaintif-plaintif berhujah di sini bahawa mahkamah ini boleh dengan sendirinya mengenepikan perintah yang dibuatnya sendiri atas alasan tersebut.

[28] Selain dari alasan terlepas pandang oleh plaintif-plaintif, saya merujuk kepada afidavit Mohamad Hanafiah bin Ab Aziz diikrar pada 12 April 2013 di perenggan 17(b) yang juga menyatakan alasan lain seperti berikut:

> 17(b) Semasa Perjanjian-Perjanjian tersebut disediakan keperluan seksyen 214A Kanun Tanah Negara 1965 tidak disertakan dalam Perjanjian-Perjanjian tersebut.

[29] Perjanjian-perjanjian yang dinyatakan di dalam afidavit plaintif-plaintif adalah seperti berikut:

(a) Perjanjian jual beli bertarikh 29 Oktober 1997 di antara defendan kedua (penjual) dengan defendan pertama (pembeli);

(b) Perjanjian tambahan bertarikh 28 Ogos 1998 di antara defendan kedua dengan defendan pertama; dan

(c) Perjanjian "deed of assignment" dan sub-sale bertarikh 25 September 1998 di antara defendan pertama (penyerah hak) dengan plaintif kedua (penerima serahan hak).

[30] Plaintif-plaintif di dalam afidavitnya tidak menjelaskan dengan nyata apakah maksud "Semasa perjanjian-perjanjian tersebut disediakan keperluan s. 214A Kanun Tanah Negara 1965 tidak disertakan dalam perjanjian-perjanjian tersebut". Merujuk kepada perenggan 6 afidavit Hanafiah bin Ab Aziz saya berpendapat klausa mengenai peruntukan s. 214A KTN telah tidak dimasukkan atau dinyatakan secara spesifik di dalam mana-mana perjanjian tersebut. Adakah dakwaan plaintif-plaintif ini benar?

[31] Saya merujuk kepada kl. 7 perjanjian "supplementary agreement" bertarikh 28 Ogos 1998 yang menyatakan mengenai "Consent, Authorisation, Etc" seperti berikut:

> 7.1 Where any consent, authorisation, approval or permission is required to be obtained from any governmental department or agency in respect of the sale and purchase of the said Properties or where it is advisable or prudent that such consent, authorisation, approval or permission be obtained by either the Vendor or the Purchaser in respect of the sale and purchase of the said Properties or any of them, the parties thereto shall render all necessary assistance to each other to enable such consent, authorisation, approval or permission to be obtained in due time.

[32] Klausa 7 tersebut adalah cukup dan memadai untuk menunjukkan niat kedua-dua pihak di dalam perjanjian mengenai obligasi pihak-pihak untuk mendapatkan sebarang atau apa-apa izin, pengesahan kuasa, kelulusan dan kebenaran yang diperlukan di dalam perjanjian jual beli tanah-tanah tersebut daripada mana-mana jabatan atau agensi kerajaan dan kesemua keperluan izin, pengesahan kuasa, kelulusan dan kebenaran tersebut hendaklah dibuat pada masanya. Ketiadaan secara spesifik memasukkan keperluan s. 214A KTN di dalam perjanjian-perjanjian tersebut tidak menjadikan perjanjian-perjanjian tersebut tidak sah atau terbatal kerana kl. 7 telahpun merangkumi keperluan "kelulusan" yang dimaksudkan dan ianya tidak bertentangan dengan Kanun Tanah Negara langsung. Oleh itu hujahan plaintif-plaintif bahawa atas kejahilan atau kesilapan undang-undang yang terlepas pandang oleh kedua-dua pihak seperti yang didakwa oleh plaintif-plaintif adalah tidak berasas sama sekali dan tidak disokong dengan sebarang fakta.

[33] Pelaksanaan perjanjian jual beli tidak dapat disempurnakan disebabkan kegagalan plaintif-plaintif membayar baki harga belian tanah. Afidavit defendan kedua iaitu Tan Boon Teng diikrar pada 20 Mei 2013 di perenggan 6(b) menyatakan sebab-sebab sebenar yang menyebabkan plaintif-plaintif tidak mematuhi dan melaksanakan perjanjian-perjanjian tersebut ialah plaintif-plaintif tidak dapat mengumpul modal dan mendapat pinjaman untuk pembayaran baki harga pembelian sebanyak RM78,775,136.73 setakat 15 Mei 2000. Ini dibuktikan dengan surat-surat daripada peguam plaintif-plaintif bertarikh 1 Ogos 2000, 30 Ogos 2000 dan 25 Oktober 2000 (exh. TBT-1). Pernyataan defendan kedua ini tidak dijawab oleh plaintif-plaintif.

[34] Tiada sebarang afidavit plaintif-plaintif menyatakan tanah-tanah tersebut telah gagal dipindah milik milikannya ke atas plaintif-plaintif kerana ketiadaan kelulusan Lembaga Tanah Ladang menurut s. 214A KTN. Ianya hanya menjadi tidak sah apabila Lembaga Tanah Ladang enggan meluluskan penjualan tanah-tanah tersebut apabila permohonan mengenainya telah dibuat kepada Lembaga Tanah Ladang yang mana belum lagi berlaku di dalam kes ini. (Rujuk kes *Rengamah Rengasamy v. Tai Yoke Lai & Anor* [1998] 1 CLJ 987).

[35] Memakai prinsip undang-undang mengenai prosedur melaksanakan kehendak s. 214A KTN yang diputuskan di dalam kes *Vellasamy Pennusamy & Ors v. Gurbachan Singh Bagawan Singh & Ors*, adalah jelas pihak-pihak baru berada di tahap dua langkah pertama daripada empat langkah-langkah yang ditentukan dalam mendapat kelulusan Lembaga Tanah Ladang iaitu:

> Firstly, the parties have to enter into a sale agreement.
>
> Secondly, when the parties have completed all the mutual obligations under the contract then they are ready to transfer the property.
>
> Thirdly, it is at this point of time, that the parties apply for the statutory consent.
>
> Fourthly, after obtaining the statutory consent, the said land is duly transferred and registered in the name of the purchaser.

[36] Kedua-dua pihak belum lagi menyempurnakan obligasi perjanjian-perjanjian sepenuhnya apabila plaintif-plaintif masih gagal membayar baki harga belian tanah-tanah tersebut. Oleh itu keperluan s. 214A KTN pada tahap ini belum lagi timbul dan bukan menjadi isu di dalam permohonan defendan kedua di bawah A. 14A di dalam kes 22-32-2007. Perintah bertarikh 1 Disember 2011 adalah sah dan tidak bertentangan dengan mana-mana undang-undang sepertimana yang didakwa plaintif-plaintif. Saya berpendapat plaintif-plaintif juga sepatutnya merayu terhadap keputusan Mahkamah Rayuan mengenai perkara yang sama tetapi tidak berbuat demikian.

[37] Prinsip *res judicata* terpakai apabila isu dan merit kes di dalam Guaman Sivil No: 22-32-2007 telah diputuskan di mahkamah ini dan disahkan oleh Mahkamah Rayuan. Isu keperluan atau kegagalan s. 214A KTN di dalam kes 22-32-2007 tidak timbul sama sekali. Malah permohonan untuk mengenepikan perintah

bertarikh 1 Disember 2011 yang sama telah difailkan oleh plaintif-plaintif melalui lampiran 62 di dalam kes 22-32-2007 di mana perkara s. 214A KTN telah dibangkitkan dan setelah menimbang permohonan plaintif-plaintif tersebut, saya telah menolak permohonan lampiran 62 pada 5 Mac 2013 dan keputusan tersebut tidak dirayu oleh plaintif-plaintif di sini. Saya menuruti keputusan Mahkamah Persekutuan di dalam kes *Tara Rajaratnam v. Datuk Jaginder Singh & Ors* [1980] 1 LNS 131; [1981] 1 MLJ 232, 233-234 yang mana Wan Sulaiman HMP di dalam penghakimannya menyatakan seperti berikut:

> In *Carl- Zeiss-Stiftung v. Rayner and Keeler, Ltd & Ors (No. 2)* Lord Guest said,
>
> > The rule of estoppel by *res judicata*, which is a rule of evidence, is that where final decision has been pronounced by a judicial tribunal of competent jurisdiction over the parties to and the subject-matter of the litigation, any party or privy is estoppel in any subsequent litigation from disputing or questioning such decision on the merits.
>
> Put in another way,
>
> > To invoke the doctrine of *res judicata* the respondent has to show that there was a former suit between the same parties for the same matter and upon the same cause of action, and also the matter directly and substantially in issue has been heard and finally decided by the court which heard it.

Kesimpulan

[38] Perjanjian-perjanjian adalah sah dan perintah pelaksanaan spesifik adalah betul sepertimana perintah bertarikh 1 Disember 2011. Berdasarkan afidavit-afidavit dan hujahan-hujahan yang dikemukakan oleh kedua-dua pihak, saya menolak permohonan saman pemula plaintif-plaintif di sini dengan kos RM3,500 dan defendan kedua hendaklah meneruskan pendengaran taksiran ganti rugi di hadapan Timbalan Pendaftar sebagaimana perintah bertarikh 1 Disember 2011.